

Bożena Mikołajczyk*

FUNDUSZE CELOWE W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

Systemem finansowym jednostek gospodarczych nazywamy zespół ściśle ze sobą powiązanych instytucji finansowych i norm prawnych, regulujących procesy gromadzenia i wydatkowania środków pieniężnych w danym podmiocie gospodarczym¹.

Działalność spółdzielni budownictwa mieszkaniowego mieści się w narodowym planie gospodarczym i jest powiązana z ogólnopaństwowym systemem gospodarczym i finansowym. W związku z tym istnieje ścisły związek systemu finansowego organizacji spółdzielczych z założeniami polityki gospodarczej i finansowej państwa².

W niniejszym opracowaniu przedstawimy zasady tworzenia i podziału zasobów finansowych spółdzielni. Będzie to podstawą do badań empirycznych w tym zakresie, które zaprezentujemy w następnym Zeszycie Naukowym poświęconym Łódzkiej Spółdzielczości Mieszkaniowej. Do prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego posiadają określone środki nazywane ogólnie gospodarczymi. Podstawą ich są specjalne fundusze, z których finansuje się środki trwałe i obrotowe. Do zasadniczych funduszy własnych zalicza się fundusz udziałowy i zasobowy, ponadto spółdzielnie mogą tworzyć

*Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji.

¹ Por. J. Kaleta, W. Romanowska, *Finanse organizacji gospodarczych*, Warszawa 1976, s. 14.

² Por. R. Jajszczyk, *Gospodarka mieszkaniowa*, cz. II, Warszawa 1979, s. 44.

tw. fundusze specjalnego przeznaczenia, do których zalicza się³:

- fundusz inwestycyjny,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz na remonty i konserwacje,
- fundusz społeczno-wychowawczy,
- zakładowy fundusz socjalny,
- zakładowy fundusz mieszkaniowy,
- zakładowy fundusz nagród,
- fundusze inne - tworzone na podstawie Uchwał Zarządu CZSBM, podjętych w porozumieniu z Ministrem Finansów.

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i tak np. w RSM "Bawełna" osoba fizyczna jest obowiązana zadeklarować co najmniej 10 udziałów, a członek - osoba prawna - co najmniej 60 udziałów⁴.

Spółdzielnia mieszkaniowa, przystępując do Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jest zobowiązana zadeklarować co najmniej jeden udział w wysokości 200 000 zł na każde 1000 zrzeszonych członków. W ten sposób również w WSM istnieje fundusz udziałowy.

Z funduszu udziałowego spółdzielnia może finansować środki obrotowe i trwałe. Może być także przeznaczony na pokrycie strat poniesionych przez spółdzielnię.

Fundusz zasobowy natomiast jest tworzony z⁵:

- wpisowego, wnoszonego przez członków, przedawnionych roszczeń o wypłatę udziałów;
- dotacji celowych z funduszu rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej, udzielonych na pokrycie strat i finansowanie środków obrotowych;
- umarzanych pożyczek z funduszu rozwoju i innych zobowią-

³ Uchwała nr 5 Rady CZSBM z 29 I 1976 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarki finansowej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, "Informacje i Komunikaty" CZSBM 1976, nr 5, poz. 27.

⁴ Udziały są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Statut RSM "Bawełna" oraz Statut Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

⁵ Uchwała nr 5 Rady CZSBM...

zań spółdzielni z wyjątkiem kredytów umorzonych w związku z przekazaniem jednostkom państwowym "urządzenia i uzbrojenia terenu",

- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych (w tym wartości niematerialnych i prawnych) oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków własnych przeznaczonych na inwestycje,

- równowartości spłaconych z funduszu inwestycyjnego rat kredytu bankowego i zobowiązań długoterminowych,

- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Fundusz zasobowy, podobnie jak udziałowy, może stanowić źródło finansowania środków trwałych i obrotowych a również może być przeznaczony na pokrycie strat.

Fundusze specjalnego przeznaczenia⁶.

Fundusz inwestycyjny tworzy się z:

- odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych z wyjątkiem służących działalności socjalnej i społeczno-wychowawczej,

- z części czynszu za mieszkania lokatorskie, lokale wynajmowane i zajmowane na potrzeby własne, przeznaczonej na spłatę kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów ich budowy;

- otrzymanych od dostawców i wykonawców kar umownych,

- umarzanych pożyczek i otrzymanych dotacji na cele inwestycyjne z funduszu rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej,

- przelewów ze środków funduszu na remonty i konserwacje na odtworzenia środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków;

- odsetek od środków funduszu inwestycyjnego,

- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Środki z tego funduszu przeznaczone są na:

- finansowanie inwestycji niemieszkaniowych,

- spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych i

⁶ Ibidem, poz. 28; Ekonomiczne problemy działalności oraz propozycje i wnioski mające usprawnić organizację i ekonomikę działania spółdzielni podstawowej na przykładzie RSM "Lokator", 1978.

tw. fundusze specjalnego przeznaczenia, do których zalicza się³:

- fundusz inwestycyjny,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz na remonty i konserwacje,
- fundusz społeczno-wychowawczy,
- zakładowy fundusz socjalny,
- zakładowy fundusz mieszkaniowy,
- zakładowy fundusz nagród,
- fundusze inne - tworzone na podstawie Uchwał Zarządu CZSBM, podjętych w porozumieniu z Ministrem Finansów.

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i tak np. w RSM "Bawełna" osoba fizyczna jest obowiązana zadeklarować co najmniej 10 udziałów, a członek - osoba prawna - co najmniej 60 udziałów⁴.

Spółdzielnia mieszkaniowa, przystępując do Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jest zobowiązana zadeklarować co najmniej jeden udział w wysokości 200 000 zł na każde 1000 zrzeszonych członków. W ten sposób również w WSM istnieje fundusz udziałowy.

Z funduszu udziałowego spółdzielnia może finansować środki obrotowe i trwałe. Może być także przeznaczony na pokrycie strat poniesionych przez spółdzielnię.

Fundusz zasobowy natomiast jest tworzony z⁵:

- wpisowego, wnoszonego przez członków, przedawnionych roszczeń o wypłatę udziałów;
- dotacji celowych z funduszu rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej, udzielonych na pokrycie strat i finansowanie środków obrotowych;
- umarzanych pożyczek z funduszu rozwoju i innych zobowią-

³ Uchwała nr 5 Rady CZSBM z 29 I 1976 r. zmieniająca uchwałę w sprawie zasad gospodarki finansowej spółdzielni budownictwa mieszkaniowego, "Informacje i Komunikaty" CZSBM 1976, nr 5, poz. 27.

⁴ Udziały są płatne w ciągu 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa. Statut RSM "Bawełna" oraz Statut Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

⁵ Uchwała nr 5 Rady CZSBM...

zań spółdzielni z wyjątkiem kredytów umorzonych w związku z przekazaniem jednostkom państwowym "urządzenia i uzbrojenia terenu",

- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych (w tym wartości niematerialnych i prawnych) oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków własnych przeznaczonych na inwestycje,

- równowartości spłaconych z funduszu inwestycyjnego rat kredytu bankowego i zobowiązań długoterminowych,

- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Fundusz zasobowy, podobnie jak udziałowy, może stanowić źródło finansowania środków trwałych i obrotowych a również może być przeznaczony na pokrycie strat.

Fundusze specjalnego przeznaczenia⁶.

Fundusz inwestycyjny tworzy się z:

- odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych z wyjątkiem służących działalności socjalnej i społeczno-wychowawczej,

- z części czynszu za mieszkania lokatorskie, lokale wynajmowane i zajmowane na potrzeby własne, przeznaczonej na spłatę kredytu i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów ich budowy;

- otrzymanych od dostawców i wykonawców kar umownych,

- umarzanych pożyczek i otrzymanych dotacji na cele inwestycyjne z funduszu rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej,

- przelewów ze środków funduszu na remonty i konserwacje na odtworzenia środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, z wyjątkiem budynków;

- odsetek od środków funduszu inwestycyjnego,

- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Środki z tego funduszu przeznaczone są na:

- finansowanie inwestycji niemieszkaniowych,

- spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych i

⁶ Ibidem, poz. 28; Ekonomiczne problemy działalności oraz propozycje i wnioski mające usprawnić organizację i ekonomikę działania spółdzielni podstawowej na przykładzie RSM "Lokator", 1978.

użytkowych, używanych przez członków na warunkach własnościowego prawa do lokalu lub lokatorskiego,

- pokrywanie nakładów poniesionych na inwestycje ostatecznie zaniechane.

Z chwilą powołania Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i zmian organizacyjnych w spółdzielczości, działalność inwestycyjno-budowlana jest prowadzona głównie przez Wojewódzką Spółdzielnię Mieszkaniową, występującą jako inwestor bezpośredni, a tylko w gospodarczo uzasadnionych przypadkach spółdzielnie podstawowe mogą realizować spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe⁷.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z obowiązkowych wpłat wnoszonych przez osoby ubiegające się o przydział mieszkania lokatorskiego lub własnościowego.

Środki z tego funduszu są przeznaczane na finansowanie budowy mieszkań dla członków (osób fizycznych i prawnych).

Fundusz na remonty i konserwacje tworzy się z odpisów od kosztów gospodarki mieszkaniami⁸, odszkodowań PZU za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych, kwot uzyskanych od wykonawców za złą jakość, oprocentowania rachunku bankowego środków funduszu na remonty i konserwacje i środków na wkłady.

Fundusz ten stanowi źródło pokrycia kosztów remontów i konserwacji oraz modernizacji zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem realizowanych jako inwestycje, spłaty rat kredytu i odsetek od kredytu na remonty, finansowania wymiany środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem budynków.

Fundusz społeczno-wychowawczy powstaje z części kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, środków otrzymanych z PKO z tytułu dodatkowego oprocentowania wkładów na książeczkach mieszkaniowych, dobrowolnych wpłat członków, opłat za korzystanie z usług i urządzeń społeczno-wychowawczych, wpłat instytucji z tytułu udziału w finansowaniu wspólnych urządzeń i imprez oraz świadczeń BHZ "Locum" w ryczałtowej wysokości 1000 zł od zawartej indywidualnie transakcji, przy czym WSM dokonuje po-

⁷ Por. Z. Z a k r z e w s k i, Rachunek kosztów w jednostkach organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej, Warszawa 1979.

⁸ Ustalonych w stosunku do 1 m² powierzchni eksploatacyjnej.

działu uzyskanych środków finansowych i przekazuje je poszczególnym spółdzielniom.

Z funduszu tego jest finansowana działalność społeczno-wychowawcza na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin.

Fundusz socjalny, jest tworzony z odpisu ustalonego w stosunku do funduszu płac (w 1980 r. w RSM "Bawełna" wynosił 2,2%), z opłat osób i jednostek organizacyjnych korzystających z usług zakładowej działalności socjalnej oraz ze środków przekazywanych przez organizacje społeczne oraz dobrowolnych świadczeń pieniężnych pracowników.

Jest on źródłem finansowania wczasów pracowniczych, wypoczynku dla dzieci i młodzieży, wypoczynku niedzielnego i świątecznego, turystyki, działalności kulturalno-oświatowej i wychowawczej, pracowniczych ogródków działkowych, rozwoju kultury fizycznej⁹.

Zakładowy fundusz mieszkaniowy tworzy się z odpisu ustalonego w stosunku do funduszu płac (1% w RSM "Bawełna") oraz innych źródeł określonych przepisami szczególnymi, a jest przeznaczony na finansowanie budownictwa mieszkaniowego dla pracowników, na udzielanie pomocy finansowej w uzyskiwaniu mieszkań a także na inne cele z zakresu potrzeb mieszkaniowych pracowników.

Zakładowy fundusz nagród nalicza się w stosunku do funduszu płac (obecnie w RSM "Bawełna" wynosi 7,68%). Jest on przeznaczony na nagrody dla pracowników oraz członków zarządu.

Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łodzi korzysta prawie ze wszystkich funduszy, oprócz funduszu na remonty i konserwacje i społeczno-wychowawczego, a fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych istnieje przejściowo do chwili "przekazania" kandydatów do spółdzielni podstawowej w celu przyjęcia członkostwa.

⁹ Por. ustawa o zasadach tworzenia i podziału zakładowego funduszu nagród oraz zakładowych funduszy socjalnego i mieszkaniowego z 23 IV 1973 r. "Dziennik Ustaw" 1973, nr 27, poz. 150.